

De l'intérêt pour l'architecte d'établir un contrat écrit

En l'absence de contrat écrit, c'est à l'architecte qui réclame le paiement de ses honoraires de rapporter la preuve de l'étendue des missions qui lui auraient été confiées, ainsi que du mode de calcul de ses honoraires.

Le contrat d'architecte n'étant soumis par la loi à aucune forme particulière, un écrit n'est pas obligatoire, bien qu'il soit exigé par l'article 11 du code de déontologie, sous peine de sanctions disciplinaires. En effet, en application d'une jurisprudence classique, cette exigence déontologique n'est pas une condition de validité de la convention passée entre les parties (Cass. 1^{re} civ., 5 nov. 1991, n° 89-15.179, n° 1415 P : Bull. civ. I, n° 297). Elle n'interdit donc pas à l'architecte de se prévaloir d'un contrat conclu verbalement (Cass. 3^e civ., 15 mars 1989, n° 87-19.540, n° 487 P : Bull. civ. III, n° 59 ; Cass. 3^e civ., 19 mai 2015, n° 14-11.711), dès lors qu'il n'est pas contesté par le maître de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 18 juin 1997, n° 95-13.691). Reste le problème délicat de la preuve. Comme le rappelle la Cour de cassation, à défaut d'écrit, c'est à l'architecte qui désire être réglé de ses honoraires, de démontrer l'étendue des missions qui lui auraient été confiées par les maîtres de l'ouvrage et du mode de calcul de cette rémunération (Cass. 3^e civ., 6 sept. 2018, n° 17-21.329, n° 817 FS – P + B + I).

En l'espèce, des maîtres de l'ouvrage avaient entretenu avec leur architecte des relations contractuelles régulières depuis une vingtaine d'années, en lui confiant diverses missions de maîtrise d'œuvre. Se plaignant du non-paiement de l'intégralité de ses honoraires, l'architecte avait assigné les maîtres de l'ouvrage en paiement des sommes dues au titre de trois chantiers et de dommages-intérêts en réparation de ses préjudices matériel et moral. En appel, les juges avaient rejeté sa demande concernant l'un des trois chantiers. Ils avaient reproché à l'architecte, qui n'avait pas pris la peine d'établir de contrat écrit, de ne pas avoir rapporté la preuve de l'étendue des missions qu'il prétendait lui avoir été confiées. Par ailleurs, constatant qu'il n'avait pas déterminé les modalités de calcul de ses honoraires en l'absence de contrat écrit, ils avaient fixé sa rémunération par référence à l'offre de paiement des maîtres de l'ouvrage considérée comme satisfaisante.

L'architecte doit prouver l'étendue de la mission qu'il revendique

Dans cette affaire, l'architecte sur lequel reposait la charge de prouver l'étendue de sa mission avait produit une proposition de contrat adressée aux maîtres de l'ouvrage mais qui n'avait pas été signée par eux, ce qui ne pouvait avoir de valeur probante. Avait été également écartée la production de plusieurs plans qui ne comportaient aucune mention prouvant qu'ils avaient été élaborés en exécution du contrat. Les prétentions de l'architecte ont donc été rejetées, faute de preuves suffisantes, et ce, en application du droit commun qui impose à celui qui se prévaut de l'existence d'un contrat d'en rapporter la preuve (C. civ., art. 1353 ; Cass. 3^e civ., 18 févr. 1981 : Bull. civ. III, n° 36 ; Cass. 3^e civ., 16 juill. 1996, n° 95-12.321).

L'architecte doit déterminer le mode de calcul de ses honoraires

S'agissant du montant des honoraires réclamés par l'architecte pour une prestation limitée à l'obtention du permis de construire, les juges attendaient de lui qu'il démontre, en l'absence de contrat écrit, qu'il existait entre lui et ses clients, une pratique résultant de contrats antérieurs permettant de déterminer les modalités de calcul de ses honoraires pour ce type de prestation. Faute

pour l'architecte de produire ces éléments, ils se sont référés à l'offre faite par les maîtres de l'ouvrage qu'ils ont considérée comme satisfaisante. Cette solution s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence de la Cour de cassation rendue en la matière (Cass. 3^e civ., 2 févr. 2016, n° 15-18.836, n° 660 FS – P + B).

Remarque : à défaut de fixer le montant des honoraires de l'architecte, les juges se seraient rendus coupables d'un déni de justice (Cass. 3^e civ., 4 oct. 2018, n° 17-23.190, n° 857 FS – P + B + I ; voir notre article : « [Le juge doit chiffrer le montant du dommage décennal](#) »).

Thomas Melaine, Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme.

La prescription administrative décennale

Les travaux, même modificatifs, effectués depuis plus de dix ans, ne peuvent bénéficier de la prescription administrative, dès lors qu'ils étaient soumis à permis de construire à la date de leur réalisation. En relèvent, en revanche, les travaux réalisés sans déclaration préalable (CE, 3 févr. 2017, n° 373898 ; CE, 26 avr. 2018, n° 410019).

Taxe d'aménagement 2019 : la hausse des tarifs se poursuit

La poursuite de la hausse de l'indice du coût de la construction entraîne, pour la troisième année consécutive, une augmentation des valeurs forfaitaires servant de base au calcul de la taxe d'aménagement (TA). Compte tenu du dernier indice connu (1733 au 3^e trimestre 2018), les tarifs pour l'année 2019 s'établissent comme suit :

- 854 €/m² dans les communes de la région Ile-de-France (contre 823 €/m² en 2018, 799 €/m² en 2017 et 795 €/m² en 2016) ;
- 753 €/m² dans les autres communes (contre 726 €/m² en 2018, 705 €/m² en 2017 et 701 €/m² en 2016).

► [Arr. 21 déc. 2018, NOR : TERL1833275A : JO, 28 déc.](#)